Civile Ord. Sez. 2 Num. 24166 Anno 2021
Presidente: D'ASCOLA PASQUALE
Relatore: GIANNACCARI ROSSANA
Data pubblicazione: 08/09/2021

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso 13917-2016 proposto da:

[redacted] elettivamente domiciliata in ROMA, [redacted], presso lo studio dell'avvocato [redacted] [redacted] che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato [redacted] giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

2020

CONDOMINIO [redacted] DI BORMIO;

2878

- intimato -

avverso la sentenza n. 4532/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 26/11/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/12/2020 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1.Il giudizio trae origine dall'impugnazione della delibera condominiale del 17.8.2008, proposta innanzi al Tribunale di Sondrio, da [redacted] nei confronti del condominio [redacted] di Bormio, avente ad oggetto l'approvazione dei criteri di ripartizione delle spese concernenti la progettazione e l'esecuzione dei lavori di adeguamento delle autorimesse interrate al fine dell'adeguamento alla normativa antincendi.

1.2. La [redacted] proprietaria di un appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale sito in Bormio, alla Via [redacted] dedusse che con delibera del 26.4.2008 erano stati deliberati lavori di ristrutturazione dei piani interrati destinati alle autorimesse per adeguarle alla normativa antincendi; contemporaneamente l'assemblea aveva approvato i criteri di ripartizione delle spese, determinando che esse dovessero essere sostenute per 2/3 dai soli proprietari della autorimesse e per 1/3 dai condomini non proprietari.

1.3. La ricorrente lamentò la violazione dell'art.1120 c.c. in relazione al *quorum* costitutivo in quanto, trattandosi di innovazioni, avrebbero dovuto essere approvate con un numero di voti che rappresentasse i due terzi del valore dell'edificio; rilevò che, trattandosi di spesa molto gravosa, i condomini che non intendevano trarre vantaggio dovevano essere esonerati dalle spese; in via subordinata chiese che, trattandosi di spese relative a cose destinate a servire i condomini in misura diversa, la ripartizione avvenisse sulla base dell'uso che ciascuno poteva farne sicchè non essendo ella proprietaria di autorimessa avrebbe dovuto essere totalmente esonerata.

1.4. Il Condominio [redacted] si costituì per resistere alla domanda; contestò che gli interventi deliberati costituissero una innovazione perché non comportavano un'alterazione sostanziale del bene ed erano necessari per la sicurezza dell'edificio condominiale con la conseguenza che le spese erano state correttamente addebitate pro quota a tutti i condomini, anche a chi non era proprietario di autorimesse.

1.5. Il Tribunale di Sondrio rigettò l'opposizione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.2. La Corte d'appello di Milano, con sentenza del 29.11.2015 confermò la sentenza di primo grado.

1.3.Secondo la corte di merito, i lavori di adeguamento, pur avendo apportato importanti modifiche ai piani interrati e seminterrati, ove erano ubicati i boxes, non costituivano innovazioni ai sensi dell'art.1120 c.c. in quanto non avevano modificato la cosa comune o mutato la sua destinazione, ma ne avevano potenziato il godimento rendendola più sicura. I lavori di adeguamento erano stati effettuati a seguito di un incendio, avvenuto nel 2000 nel piano seminterrato; l'ispezione dei Vigili del Fuoco di Sondrio aveva consentito di accertare alcune difformità tra i progetti consegnati e lo stato di fatto ed aveva dichiarato inagibili le autorimesse. Gli interventi di adeguamento avevano interessato l'agibilità delle autorimesse, la centrale termica ed il locale Enel presenti nel piano seminterrato ed interrato apportando un'utilità generale a tutti i condomini e non solo alle proprietà private. Era quindi esclusa l'applicabilità dell'art.1121 c.c., che esonera i condomini che non hanno tratto vantaggio dalle opere, di contribuire alle spese solo quando abbiano carattere gravoso o voluttuario e consistano in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata mentre, nella fattispecie, i lavori relativi alla centrale termica ed al locale ENEL, apportavano beneficio a tutti i condomini.

1.4.In relazione alla ripartizione delle spese, la corte distrettuale applicò l'art.1123, comma 1 c.p.c. sul rilievo che i lavori avessero riguardato gran parte delle aree comuni del seminterrato ed interrato, come le corsie di manovre e la centrale termica ed erano funzionali all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi. Nel ripartire le spese, ritenne corretta la delibera condominiale che aveva posto la quota di 1/3 a carico di tutti i condomini in proporzione dei millesimi ed i restanti 2/3 a carico dei proprietari delle autorimesse

1.5.Per quanto rileva in questa sede, la sentenza impugnata non ravvisò il vizio di extrapetizione, che la [redacted] aveva dedotto, sostenendo di aver chiesto espressamente di concorrere alle spese relative alla centrale termica – ma di essere esonerata dalle spese di progettazione ed esecuzione dei lavori

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

di adeguamento delle sole autorimesse- in quanto la delibera di rigetto dell'opposizione non era inerente ad un bene della vita diverso da quello richiesto.

2.Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso [redacted] sulla base di tre motivi.

2.1.Il Condominio [redacted] non ha svolto attività difensiva

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.In primo luogo, va valutata l'ammissibilità della produzione, da parte della ricorrente, della sentenza della Corte d'appello di Milano N.1682/2016 emessa tra la [redacted] s.r.l. ed il Condominio di Bormio, munita dell'attestazione di irrevocabilità, avente ad oggetto la medesima delibera.

1.1.Detta produzione è inammissibile in quanto la sentenza, pronunciata tra parti diverse, non rileva né ai fini della nullità della sentenza né dell'ammissibilità del ricorso (*ex multis* Cass. Civ. Sez. III, Sez. III, 26/05/2020 n.9685)

2.Con il primo motivo di ricorso, sotto la rubrica "violazione e falsa applicazione dell'art.112 c.p.c., in relazione all'art.360 comma 1n.3 c.p.c.", si censura la sentenza impugnata per aver travalicato i limiti della domanda, con la quale la ricorrente avrebbe chiesto di essere esonerata dalle spese di progettazione ed esecuzione delle parti comuni poste al servizio delle autorimesse e non invece di essere essere esonerata dalle spese relative alla centrale termica ed al locale ENEL, presenti nel piano interrato, che – poiché non servono ad una parte dell'edificio ma apportano un'utilità a tutti i condomini – erano state espressamente approvate in sede assembleare. La pronuncia sarebbe viziata da extrapetizione in quanto avrebbe avuto ad oggetto un fatto non dedotto nel giudizio di opposizione alla delibera condominiale e, per tale ragione, estraneo alla materia del contendere.

3.Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.1123 c.c., in relazione all'art.360 comma 1n.3 c.p.c.; il ricorrente lamenta l'erronea ripartizione dei tutte le spese deliberate, nella misura di 1/3

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi e 2/3 a carico dei proprietari delle autorimesse, nonostante le autorimesse e gli spazi di manovra fossero suscettibili di utilizzazione separata da parte dei proprietari delle autorimesse. L'interpretazione della corte di merito in ordine al beneficio indiretto derivante all'edificio condominiale, e quindi a tutti i condomini, dall'adeguamento alle norme antincendio non terrebbe conto del disposto dell'art.1123 c.c., che, al primo comma prevede la ripartizione delle spese condominiali in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino, precisando, al comma due che "se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne", fino ad escludere dall'obbligo di contribuzione delle spese in caso di condominio parziale.

3.1.I motivi, che per la loro connessione, possono essere trattati congiuntamente, sono fondati.

3.2.In materia di spese condominiali, la ripartizione delle spese è basata sul principio di proporzionalità.

3.3.Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, indicate nell'art.1117 c.c., per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, salvo diversa convenzione.

3.4.Se le cose comuni sono destinate a servire i condomini di un edificio in misura diversa, le spese, a norma dell'art. 1223 c.c., comma 2, vanno ripartite in misura proporzionale all'uso che ogni condomino può farne, salvo eventuali accordi, approvati all'unanimità dei condomini, con cui si preveda la ripartizione in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

3.5.La distinzione delle spese secondo il criterio della funzione, accolto dall'articolo 1104 del codice civile, riguarda anche il condominio negli edifici, in quanto anche nel condominio l'articolo 1123 codice civile prevede l'imputazione e la ripartizione di esse avuto riguardo al fondamento ed alla funzione. I

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

contributi per la conservazione si ascrivono sempre in ragione della appartenenza e si dividono in proporzione alle quote indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti a servire in misura diversa; le spese per l'uso, le quali hanno origine dal godimento soggettivo e personale, tenuto conto appunto della funzione e del fondamento si suddividono in proporzione all'uso e, quindi, della misura di esso.

3.6.Questa Corte, con orientamento consolidato al quale il collegio intende dare continuità, ha ricondotto le spese previste dall'art.1123, comma 1 c.p.c. , nella categoria delle obbligazioni *propter rem*, nelle quali il nesso immediato tra l'obbligo e la *res* non è modificato dalla interferenza di nessun elemento soggettivo. Per conseguenza, il *quantum* resta sempre commisurato alla proporzione espressa dalla quota che, per determinazione normativa, esprime la misura della appartenenza. Il contributo riflette quindi l'estensione dell'oggetto dei diritto, da cui l'obbligazione ha origine, al cui pagamento nessun condomino può sottrarsi, neppure rinunziando alla comproprietà sulla cosa comune stessa (Cassazione civile sez. II, 02/07/2001, n.8924; Cassazione civile sez. II, 19/06/2000, n.8292 ; Cass. 95/1890).

3.7.L'art. 1123-II CC soggiunge che la partecipazione a ciascuna spesa debba essere proporzionata al godimento che ogni condomino può trarre dalla cosa comune (Cass. 12.11.97 n. 11152, Cass. 20.11.96 n. 10214).

3.8. L'obbligazione di concorrere alle spese in relazione all'uso, da intendersi in senso soggettivo ma in relazione alla destinazione del bene ai condomini in misura diversa, implica che il condomino non è tenuto a sopportare le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, possano arrecargli utilità.

3.9. Detta distinzione è stata affermata in una fattispecie similare a quella oggetto del presente giudizio, ovvero nell'ipotesi di installazione della porte tagliafuoco dell'atrio comune nel quale si aprivano le porte di alcune autorimesse in proprietà esclusiva di singoli condomini; è stato nella specie ritenuto che la riparazione delle porte tagliafuoco e l'impianto di ventilazione dei boxes andava ripartita tra i proprietari dei medesimi beni e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

non tra gli altri condomini che non li possedevano anche se le misure attenevano alla sicurezza dell'intero edificio (Cass. 7077/95).

3.10.L'obbligo di contribuire alle spese deve essere quindi fondato sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune sicchè se la cosa oggetto dell'intervento non può servire ad uno o più condomini non vi è obbligo di contribuire alle spese.

3.11.Il criterio della ripartizione delle spese in relazione all'uso trova ulteriore regolamentazione nell'ipotesi di condominio parziale, configurabile *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio. In tal caso, i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e, conseguentemente non concorrono alle spese se dalle cose indicate dall'art.117 c.c. (scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte del fabbricato) essi non ne traggano utilità, salva diversa attribuzione per titolo (Cass. Civ., Sez.II, 16.1.2020 n.791; Cass. Civ., Sez. II, 19.6.2000, n.8292).

3.12.Nel caso di specie, la corte di merito ha accertato che la [redacted] non era proprietaria dell'autorimessa sita nel piano seminterrato e che lo spazio di manovra era destinato all'esclusivo utilizzo dei proprietari delle autorimesse. Ha errato, quindi, a porre a carico di tutti i condomini, e non invece a carico dei soli proprietari delle autorimesse, tutte le spese sostenute dal condominio per l'adeguamento alla normativa antincendio senza distinguere tra le spese che riguardavano la sicurezza dell'intero fabbricato (come ad esempio la centrale termica ed il locale ENEL), ed i lavori "che hanno riguardato la messa in sicurezza delle autorimesse nel loro insieme".

3.13. Dai lavori che riguardavano le autorimesse la ricorrente non ha tratto nessuna utilità perché riguardavano interventi sulla proprietà privata, al fine di rendere agibili i boxes, dopo che il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sondrio aveva riscontrato difformità tra i progetti consegnati e lo stato di fatto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

(pag.4 della sentenza impugnata); conseguentemente, non rientrava nell'interesse della ricorrente il conseguimento dell'agibilità che ineriva a situazioni inerenti le proprietà esclusive delle autorimesse.

3.14. La ratio della ripartizione delle spese in relazione all'uso va ricercata anche nell'esigenza di evitare un indebito arricchimento rispettivamente a favore e a discapito dei singoli condomini quando un servizio comune è destinato ad esser fruito in misura diversa dai singoli condomini (Cassazione civile sez. II, 17/09/1998, n.9263).

3.15.Vanno quindi ripartite tra tutti i condomini, in proporzione al valore della quota di ciascuno, le spese attinente a parti dell'edificio comuni o ritenute tali in base a norma regolamentare ed adempiano, attraverso le opere poste in essere, ad una funzione di prevenzione di eventi - nel caso di specie l'incendio- che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale; la spesa in questione, peraltro deliberata dalla maggioranza dell'assemblea condominiale, non può che essere posta a carico di tutti i condomini. Qualora, invece, l'utilità riguardi la singola proprietà esclusiva e l'intervento non possa in alcun modo servire ad uno o più condomini, non sussiste il loro obbligo a contribuire alle spese relative.

3.16. Va quindi confermato l'orientamento di questa Corte, espresso dalla citata Cass. Civ., Sez. II, 22.6.1995 n.7077, al quale il collegio intende dare seguito.

3.17.La corte di merito avrebbe dovuto onerare pro quota la ricorrente delle sole spese riguardanti i beni comuni e non di tutte le spese inerenti le misure antincendio, che servivano specificamente a prevenire gli incendi nelle autorimesse di proprietà esclusiva e dei relativi spazi di manovra, utilizzati dai soli proprietari dei boxes per accedere ad esse.

3.18.Il fatto poi che le opere poste in essere nei locali garage, oltre ad esplicare una funzione di prevenzione e di sicurezza a favore dei condomini che utilizzano i garage, in quanto costituiscono un ostacolo alla diffusione degli incendi, indirettamente servano anche agli altri condomini, non influisce sul

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

criterio di ripartizione delle spese che l'art. 1223, comma 2, c.c. pone solo a carico di coloro che usano i locali fonte di pericolo.

3.19.La ripartizione delle spese secondo i criteri di riparto di cui l'art.1126 c.c. non ha alcun fondamento giuridico perché applicabile alle spese riguardanti i lastrici di proprietà esclusiva, mentre invece il criterio di riparto doveva essere fondato sulle previsioni dell'art.1123, comma 2, c.c. o dell'art.1123, comma 3, c.c., previa dimostrazione dell'uso delle autorimesse.

4.Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1121 c.c., in relazione all'art.360 comma 1n.3 c.p.c. per avere la corte di merito escluso che gli interventi da parte del condominio costituissero innovazioni mentre invece i lavori avrebbero apportato rilevanti modifiche al fabbricato attraverso l'aggiunta di entità non preesistenti (realizzazione di un impianto di ventilazione forzata ad estrazioni fumi, realizzazione di una nuova scala, installazione di un cancello, l'eliminazione di portoni di ingresso) e la trasformazioni di entità preesistenti (eliminazione dei portoni di ingresso, abbassamento della quota dei pavimenti, taglio delle solette di cemento armato), e ciò al fine di soddisfare esigenze di sicurezza); dette spese sarebbero particolarmente onerose tali da costituire innovazioni ai sensi dell'art.1121 c.c.

4.1.Il motivo è infondato.

4.2.In materia di condominio degli edifici, le innovazioni, per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio. La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua (Cassazione civile sez. II, 18/01/1984, n.428).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4.3.La corte di merito ha escluso la natura voluttuaria e gravosa delle opere deliberate, cui conseguiva l'esonero da qualsiasi contributo da parte della ricorrente, trattandosi di lavori relativi alla sicurezza del fabbricato ed all'adeguamento della normativa antincendio, ai sensi del DM 16.2.1982 ed alla L. 818/1984. Tali opere non sono non avevano alterato l'entità sostanziale del bene o mutato la destinazione, ma erano imposte per legge ai fini della messa a norma dell'edificio e per l'ottenimento del Cerfificato di Prevenzione incendi.

5.Il ricorso va, pertanto, accolto; la sentenza impugnata va cassata e rinviata, anche per le spese del giudizio di legittimità innanzi alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione, che farà applicazione del seguente principio di diritto:

"Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, indicate nell'art.1117 c.c., per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, salvo diversa convenzione; se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese vanno ripartite in proporzione dell'uso che ciascun condomino può farne; le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, possano servire ad uno o più condomini non vanno poste a carico di quest'ultimi".

P.Q.M.

Accoglie il primo ed il terzo motivo di ricorso, rigetta il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, innanzi alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 2 dicembre 2020.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale